



AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO "PEDRO CABANES"



Valencia, Enero 2015

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA	
1.1 Objeto y antecedentes.....	2
1.2 Condiciones Geográficas.....	4
1.3 Condiciones Institucionales. Determinaciones urbanísticas de orden superior	8
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	
2.1 Justificación de la propuesta.....	10
2.2 Adecuación en su mayor parte a la Ordenación Estructural.....	11
2.3 Cumplimiento de los Criterios de Recalificación a Uso Residencial de Enclaves Terciarios o Industriales	12
2.4 Resumen de edificabilidades según PGOU y Propuesta	14
2.5 Ficha de planeamiento y gestión	16
2.6 Descripción de la ordenación.....	17
2.7 Documentación adicional.....	17
2.8 Régimen del PRI y Reparto de Beneficios y Cargas.....	19
2.9 Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos fijados por la normativa vigente	19
3. NORMAS URBANISTICAS	
3.1 No aplicación de las normas urbanísticas de suelo industrial	20
3.2 Aplicación de las normas urbanísticas de residencial	20
4. CATALOGO DE BIENES.....	20
5. MODIFICACIONES REALIZADAS	
5.1 Contenido	20
5.2 Determinaciones.....	21
6. PLANOS DE INFORMACIÓN	
I.1. Plano de situación	
I.2. Topográfico del terreno. Estado actual	
I.3. Calificación del suelo según PGOU vigente	
7. PLANOS DE ORDENACIÓN	
O.1. Delimitación del ámbito del PRIM	
O.2. Calificación y usos	
O.3. Alineaciones y rasantes	
O.4. Edificabilidades	

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Objeto y antecedentes

Por Sentencia de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 25 de enero de 2011, se estimó el recurso contencioso-administrativo promovido por Naves Camino de Moncada, S.A. contra la Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 23 de septiembre de 2005, que aprobaba definitivamente la Homologación y el Plan de Reforma Interior “Pedro Cabanes” de Valencia, en base a la Sentencia del mismo Tribunal de fecha 29 de junio de 2009 que anulaba la adjudicación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución del suelo urbano “Pedro Cabanes”, la cual se realizó a favor de la empresa VALDOMO, S.L., debido a la falta de clasificación de la citada empresa para contratar con la Administración.

Por Sentencia de fecha 16 de enero de 2014 de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, se desestima el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat Valenciana, siendo por tanto firme la Sentencia mencionada de fecha 25 de enero de 2011 y por lo tanto declarándose nulo tanto el PAI como la Homologación y el Plan de Reforma Interior.

Como consecuencia de todo ello se redacta el presente documento para dotar de ordenación urbanística al ámbito delimitado por las calles Pedro Cabanes, Domingo Gómez, Camino de Moncada y Zamora de Valencia.

Con el mismo se propone una modificación del planeamiento general vigente al objeto de un cambio de calificación y usos en el ámbito propuesto, pasando de uso Industrial a uso Residencial-Terciario, partiendo de la premisa de encontrarnos ante un suelo urbano.

La vocación urbana de estos terrenos, ya anunciada por el Plan General del año 1988 al clasificarlos como suelo urbano, y su vinculación con la trama urbana que le rodean, propician la creación del ámbito que se delimita mediante la formulación del presente Plan de Reforma Interior de Mejora.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de Valencia clasifica los terrenos objeto del presente PRI de Mejora como “Enclave Industrial IND-1”. Esta calificación se establece sin delimitar un ámbito de gestión.

En la actualidad, se encuentra totalmente desarrollado, con la urbanización finalizada, con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela, habiendo sido las obras de urbanización recibidas por la Administración.

La propuesta planteada se fundamenta en el propio carácter de barrio residencial de que disponen todos los lindes de la actuación, que vienen a poner de manifiesto la necesidad de modificar la actual calificación industrial a una más homogénea con la zona.

Este proyecto tiene por objeto la formulación del Plan de Reforma Interior de Mejora Residencial con ámbito propio de suelo clasificado como Urbano por el PGOU de Valencia. Por lo tanto nos encontramos ante un *Plan de Reforma Interior Modificativo* de los regulados en los arts. 63 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP). En este sentido:

Dicho artículo establece que pueden formularse Planes de Reforma Interior a fin de modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala.

Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

La modificación de aspectos de la ordenación estructural implica la competencia autonómica en la aprobación definitiva.

Por lo tanto, se trata de adecuar el planeamiento a la realidad y validar lo ya ejecutado, redactando el presente Plan de Reforma Interior Modificativo de la Ordenación Estructural, todo ello en base a los siguientes razonamientos:

PRIMERO.- La ordenación pormenorizada del suelo urbano, cuando ésta no viene fijada directamente por el planeamiento general, se establece mediante un Plan de Reforma Interior (PRI). Se ha de tener en cuenta, como ya se ha indicado, que se ha culminado la gestión del sector, adjudicándose a los propietarios el aprovechamiento subjetivo que les corresponde y habiendo contribuido en proporción al mismo, con el pago de las cargas de urbanización; y se han ejecutado la totalidad de las obras de urbanización. Por tanto los terrenos al ser solares son suelo urbano como establece el art. 28 de la LOTUP. Y estos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25.2.b) de la citada Ley, son aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos.

Evidentemente, en este caso, la gestión, a través de la reparcelación, y la urbanización, acorde con el proyecto correspondiente, han generado solares sobre los que los titulares pueden implantar el aprovechamiento previsto en el planeamiento anterior ahora derogado.

SEGUNDO.- El Programa ahora anulado, comprendía la homologación del Plan General, pues aquel suponía la modificación de la ordenación estructural y, de acuerdo con la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, vigente en el momento de su tramitación, ésta era la figura del planeamiento que posibilitaba dichas modificaciones. Si ahora, con el fin de poder establecer una ordenación acorde con lo ejecutado, se ha de elaborar una nueva ordenación, esta seguirá modificando las previsiones estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Por ello, de acuerdo con lo previsto en el art. 63 de la LOTUP, es posible redactar en suelo urbano Planes de Reforma Interior que modifiquen la ordenación estructural del Plan General, que es el caso que nos ocupa.

En la redacción del presente Plan de Reforma Interior Modificativo (PRIM) se ha estado a lo dispuesto en el art. 40 de la LOTUP. En las determinaciones y nomenclatura del PRIM se está a lo dispuesto en el PGOU de Valencia, y en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística (RZOU) de la Comunidad Valenciana.

1.2. Condiciones Geográficas

1.2.1. Características naturales del territorio.

1.2.1.1. Ámbito y Situación.

El ámbito del Plan de Reforma Interior de Mejora son los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia tiene enclavados entre las calles Pedro Cabanes, Domingo Gómez, Zamora y la nueva calle que se ejecuta, delimitación que resulta coincidente con las alineaciones de su actual calificación Industrial IND-1.

Su superficie total es de 9.645,42 m² y su delimitación exacta puede apreciarse en los planos de información y ordenación del presente documento.

El área afectada tiene forma prácticamente rectangular, siendo sus lindes a título general los siguientes: En el norte con la Calle Pedro Cabanes, al este con parcelas edificables recayentes al Camino de Moncada, en el sur con la Calle Domingo Gómez y en el oeste por la calle Zamora.

El PGOU vigente preveía únicamente 203,41 m² de vial y nuestra propuesta prevé 4.715,12 m² de dotaciones, 4.511,71 m² más de las previstas. Son de dos tipos, viales y zonas verdes, a saber:

Red Viaria 1.379,63 m²
Zona Verde 3.335,49 m²

Total dotaciones : 4.715,12 m²

1.2.1.2. Geología y topografía.

El relieve de la zona es sensiblemente horizontal, de gran sencillez con curvas de nivel espaciadas. Los terrenos presentan las características comunes de la zona teniendo su origen en antiguos campos de hortalizas y naves antiguas, que fueron modificados por la urbanización finalizada por el PAI derogado.

1.2.2. Usos presentes del suelo y aprovechamientos potenciales del territorio

1.2.2.1. Vegetación y cultivos.

La vegetación existente en el ámbito del PRIM es la propia de la urbanización consolidada, arbolado de alineación en los viales y zonas ajardinadas en el Espacio Libre existente entre las calles rio Segre y Gayano Lluch. -

1.2.2.2. Edificaciones.

El ámbito del presente PRI está totalmente urbanizado y edificado totalmente en una de las dos manzanas que lo componen.

1.2.2.3. Caminos y acequias.

En el ámbito del PRI no existen caminos ni redes de Acequias.

1.2.3. Infraestructuras existentes.

El ámbito dispone de las infraestructuras de servicios urbanos correspondiente a una zona consolidada por la edificación.

1.2.3.1. Delimitación del Área de intervención.

El área de intervención coincide al norte con la Calle Pedro Cabanes, al este con parcelas recayentes al Camino de Moncada, en el sur con la Calle Domingo Gómez y en el oeste por la calle Zamora.

1.2.3.2. Red Viaria. Descripción.

En el ámbito de la actuación, los viales que nos encontramos son:

- La C/ Pedro Cabanes tiene una sección de 16 m. con aceras de 3 m a ambos lados, aparcamiento en cordón y calzada de 6 m.
- La C/ Zamora posee una sección de 14 m, con aceras de 3 metros, aparcamiento en cordón a ambos lados y calzada de 4 m.
- La C/ Domingo Gómez posee una sección de 12 m, de los cuales 2 metros corresponden a aceras, aparcamiento en cordón a ambos lados y calzada de 4 m.

1.2.3.3. Red de Saneamiento.

La red de saneamiento en el ámbito de actuación se encuentra actualmente, según los planos proporcionados por el departamento del Ciclo Integral del Agua y comprobaciones de nuestros Técnicos, ejecutados los siguientes colectores que discurren por los siguientes viales:

- En la C/ Pedro Cabanes, discurre un colector unitario con una longitud total de 60 metros, llegando solamente hasta el segundo bloque de manzanas. Este colector tiene un diámetro de 600 mm y es de sección circular. Este colector tiene su vertido en una conexión al colector del Camino de Moncada.
- Colector circular de 400 mm de diámetro por la calle de Zamora, con dirección de vertido sur al colector existente en la calle Domingo Gómez.
- Colector de reciente ejecución en la Calle de Zamora, de 400 mm de diámetro y sección circular, con conexión al colector que transcurre por la C/ Pedro Cabanes y con vertido a la Avenida Juan XXIII.
- En la C/ Domingo Gómez existe un colector de sección circular de diámetro 400 mm con dirección de vertido hacia el Camino de Moncada.
- Colector de sección circular de 1000 mm de diámetro que discurre por el Camino de Moncada, con sentido de vertido hacia el sur- Avenida Dr. Peset Aleixandre-.

1.2.3.4. Red de Energía Eléctrica.

En el ámbito de actuación, existen dos centros de transformación situados en la C/ Pedro Cabanes nº 109 y c/ Gayano Lluch, de reciente ejecución.

En la zona nos encontramos con varias líneas de media tensión:

- Línea de MT que desde el centro de transformación situado en la C/ Pedro Cabanes 100, suministra a los dos Centros de Transformación anteriormente mencionados.

- Línea de MT que desde el centro de transformación de C/ Pedro Cabanes 109, recorre la C/ Zamora, C/ Domingo Gomez hasta la confluencia con la C/ Gayano Lluch.

Red de distribución en Baja Tensión que rodea las parcelas edificables en el ámbito del Plan de Reforma Interior.

1.2.3.5. Instalación telefónica.

En el interior del ámbito, existe red telefónica subterránea que partiendo de la calle Domingo Gómez se desarrolla a través de las calles Zamora, Gayano Lluch y Jose María Desantes Guanter (Catedrático) según las indicaciones aportadas por la compañía Telefónica. La red de telefonía conecta con la existente en la zona que discurre por la Avenida Juan XXIII y por el Camino de Moncada.

1.2.3.6. Red de Agua Potable.

La red de aguas potables existente en la zona, abastece a las parcelas edificables, según informes de la compañía suministradora. Existen las siguientes conexiones:

- En el Camino de Moncada, en el lado derecho discurre una tubería de agua potable. La tubería es de fibrocemento, y posee un diámetro de 150 mm.
- En la C/ Pedro Cabanes, discurre una tubería de agua potable que esta conectada a las tuberías de la Avda. Juan XXIII y Camino de Moncada que abastece a las viviendas y solares ubicados en el margen derecho recayente a la gasolinera. Los conductos son de polietileno de alta densidad –PEAD- de diámetro 160 mm y a ella se conecta un hidrante de bomberos.
- En la C/ Zamora, discurre una tubería de agua potable que esta conectada a las tuberías de C/ Domingo Gómez y C/ Pedro Cabanes para abastecer a las viviendas situadas en dicha calle. La tubería es de PEAD de diámetro 160 mm y a ella se conectan los hidrantes de bomberos.
- En la C/ Domingo Gómez, discurre una tubería de agua potable que esta conectada a las tuberías de la Avda. Juan XXIII y Camino de Moncada que abastece a las viviendas ubicadas en el margen derecho. Los conductos son de PEAD de diámetro 160 mm. En esta calle se dispone un hidrante de bomberos.

La zona dispone de una red mallada, que se completa mediante tuberías de PEAD de 110 mm en las calles transversales.

1.2.3.7. Red de Riego.

En el interior del ámbito de actuación, existe infraestructura de red de riego que atiende las necesidades de la jardinería existente, arbolado de alineación en aceras y zona ajardinada de la calle Gayano Lluch.

En la Avda. Juan XXIII existe red de riego que discurre por la acera, colindante con el ámbito, para suministro por goteo a los alcorques.

En el Camino de Moncada y en el margen derecho de Pedro Cabanes, existe red de riego de suministro por goteo a los alcorques existentes a ambos lados de la calzada.

1.2.3.8. Red de Gas.

En la C/ Domingo Gómez, existe un ramal que abastece a las viviendas recayentes a Camino de Moncada. Las tuberías son de polietileno con diámetro 110 mm, con

derivaciones a las viviendas existentes con tubería de polietileno de 40 mm de diámetro.

En la C/ Pedro Cabanes existe una línea que abastece a los bloques existentes, estando esta conectada a la que discurre por el Camino de Moncada. Las tuberías son de polietileno con diámetro 160 mm, con derivaciones a las viviendas existentes con tubería de polietileno de 40 mm de diámetro. Esta tubería enlaza con otra tubería situada en el margen de los números impares (junto a la Gasolinera). Esta tubería es de polietileno de diámetro 200 mm, abarcando longitudinalmente toda la calle, conectándose a esta los ramales de 110 mm que dan servicio a las parcelas edificables de las calles Jose María Desantes Guanter (Catedràtic), Gayano Lluch y Zamora.

1.2.3.9. Red de Comunicación por Cable.

Actualmente existe una red subterránea de comunicaciones por cable en el interior del ámbito, que discurre por las calles Domingo López, Zamora, Pedro Cabanes y José María Desantes Guanter (Catedràtic) y que conecta con las líneas de comunicaciones que discurren por la Avda. Juan XXIII y por el Camino de Moncada . Existe una línea de comunicación por cable de tres tubos y de una longitud de 70 metros, en la C/ Gayano Lluch..

1.2.3.10. Red de Semáforos.

La red semafórica existente se encuentra instalada en la C/ Pedro Cabanes, en principio y final de la calle.

La red viaria esta abierta al uso público y con la señalización adecuada para la regulación de la circulación del tránsito rodado y peatonal.

1.2.3.11. Jardinería.

La jardinería de la zona consiste en arbolado de alineación en las calles Zamora, Pedro Cabanes y José María Desantes Guanter, y un espacio central ajardinado en la calle Gayano Lluch.

1.2.4. Estructura parcelaria y de la propiedad del suelo

La estructura parcelaria corresponde a lo indicado en el Proyecto de Reparcelación del ámbito.

1.2.5. Conexiones con el entorno y condicionantes.

En las proximidades de la zona se han llevado a cabo actuaciones urbanísticas que han sido determinantes para el desarrollo urbanístico del área. Por un lado se han gestionando las obras de urbanización de los terrenos pertenecientes al PAA C/ Río Nervión - C/ Río Segre y por otro se han ejecutando las obras de urbanización de los terrenos pertenecientes al PAA C/ Pedro Cabanes- C/ Río Segre situados en la esquina sur y por otro lado el desarrollo del sector NPR-2, por el Oeste, todos ellos dedicados a un uso residencial y terciario.

Del mismo modo tienen vital importancia la reciente ejecución de la Avda. Juan XXIII y la de Hermanos Machado que se constituye como un eje de conexión importante de la ciudad de Valencia por permitir circunvalar en su totalidad por la Ronda Norte. Respecto del lado Noreste del sector se debe destacar el paso inferior en el Camino de Moncada que atraviesa de forma subterránea la Avda. Hermanos Machado,

manteniendo la facilidad de conexión a través del Camino de Moncada con las pedanías y poblaciones del norte.

1.3. Condiciones Institucionales. Determinaciones urbanísticas de orden superior

1.3.1. Determinaciones de la legislación urbanística vigente

La formulación, redacción y ejecución del presente Plan de Reforma Interior de Mejora se encuentra supeditada al cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que dimanen de la legislación vigente, y más concretamente:

1.3.1.1. Legislación estatal.

- REAL DECRETO LEY 2/2008. 20/06/2008. Ministerio de la Vivienda. **Texto refundido de la Ley de Suelo.**

*Desarrollada por la Real Decreto 1492/2011, reglamento de valoraciones.
*Deroga la Ley 8/2007 y el Real Decreto Legislativo 1/1992. *Modificada por Ley 2/2008, R.D.L 6/2010, R.D.L. 8/2011 y Ley 8/2013. *Modificada por la Ley 27/2013. BOE 26/06/2008

Modificaciones:

- LEY 2/2008. 23/12/2008. Jefatura del Estado.

Presupuestos Generales del Estado para el año 2009. Disposición final decimosexta: Modificación del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. (Modifica el apartado 1 de la Disposición adicional séptima.) BOE 24/12/2008

- REAL DECRETO LEY 6/2010. 09/04/2010. Jefatura del Estado.

Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.

*Contiene, entre otras, medidas en materia de rehabilitación de viviendas, modificaciones al texto refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008), medidas de apoyo a las PYMES, etc.. *Derogado art 15 por RDL 8/2011. *Derogado art 24 por Ley 24/2013. (Ver Artículo 10.). BOE 13/04/2010.

- REAL DECRETO LEY 8/2011. 01/07/2011. Jefatura del Estado.

Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas... contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

*Cap.IV: Medidas para el fomento de las actuaciones de rehabilitación, ITES, etc.; Cap.V: Seguridad jurídica en materia inmobiliaria. *Modifica los Arts. 17, 20, 51 y 53 del R.D.L. 2/2008, Texto refundido de la Ley del Suelo; y varias leyes más. BOE 07/07/2011.

- REAL DECRETO LEY 20/2011. 30/12/2011. Jefatura del Estado.

De medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público

* Modifica entre otras: el RDL 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo. (Modifica la Disposición Transitoria 3ª del texto refundido de la Ley de Suelo RDL 2/2008 en el sentido de prorrogar hasta 5 años, la valoración de suelos urbanizable con arreglo a la Ley 6/98 que finalizaba el 31-12-2011 y pasa al 01-07-2012.). BOE 31/12/2011.

- LEY 8/2013. 26/06/2013. Jefatura del Estado. **De rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.**

* Modifica, entre otras, Ley 49/1960 propiedad horizontal, Ley 38/1999 LOE, CTE RD 314/2006, TRL Suelo 2/2008, Ley Contratos 3/2011, Ley 9/2012 Presupuestos 2013. *El Informe de Evaluación de los edificios se recoge en RD 233/2013 BOE 10/04/2013. (Ver disposición final duodécima). BOE 27/06/2013.

- LEY 27/2013. 27/12/2013. Jefatura del Estado. **De racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.**

*Modifica la Ley 7/2007, el RDL 781/1986, la Ley 30/1992, la Ley 2/2011 y el RDL 2/2008 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. (Incorpora un nuevo apartado 5 al artículo 39.). BOE 30/12/2013 .

- DECRETO 1492/2011. 24/10/2011. Ministerio de Fomento. **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.**

*Desarrolla la Ley 2/2008, de Suelo. BOE 09/11/2011.

1.3.1.2. Legislación autonómica.

- LEY 5/2014. de 25 de julio. De la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

1.3.2. Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia

Actualmente el planeamiento en vigor en el ámbito que nos ocupa es el Plan General de Ordenación de Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988.

El P.G.O.U. de Valencia clasifica los terrenos objetos del presente documento como Suelo Urbano con calificación INDUSTRIAL. Uno de los objetivos de este PRI Modificativo, es el cambio de calificación de Industrial a RESIDENCIAL, siéndoles de aplicación lo dispuesto en las normas urbanísticas para esta última zonificación. Las determinaciones gráficas que el PGOU especifica para este sector vienen recogidas en los planos de Información correspondientes, si bien las mismas quedan alteradas con la nueva ordenación que se contiene en el presente documento.

1.3.3. Exigencias del acuerdo plenario de 30 de Abril de 2004.

A la presente Unidad de Ejecución se le aplicaron, en el PAI anulado por Sentencia, las condiciones del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 30 de abril de 2004, que establecía las compensaciones necesarias por el cambio de uso –industrial a residencial-.

Por ello, en el presente PRIM, al tratarse de una legalización de la misma ordenación que vino a desarrollar el PAI anulado, no incorpora ningún aspecto de gestión, al estar todos ellos ya concluidos, no siéndole de aplicación los criterios del acuerdo indicado.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación de la propuesta

El objetivo que se pretende, y que ya ha sido anunciado en la memoria informativa, es un cambio de calificación de la zona modificando su actual uso industrial a residencial y terciario, con motivo de ello y de las nuevas necesidades se establece una ordenación la cual ya ha sido desarrollada puesto que el proceso de gestión y ejecución de la urbanización concluyó con la finalización del desarrollo del PAI, que fue posteriormente anulado por Sentencia Judicial.

El presente PRI de mejora propone una ordenación acorde con el barrio, manteniendo la normativa edificatoria de la zona de Ensanche y con la altura existente en su entorno.

El sector abarca el espacio previamente calificado como suelo industrial y el espacio libre colindante, teniendo como límites: el viario que lo rodea la calle Pedro Cabanes, Zamora y Domingo Gómez.

Las dos parcelas recayentes al Camino de Moncada, en la actualidad destinadas a un uso terciario compatible con su actual calificación de IND-1, quedan excluidas por resultar una ordenación mas coherente y acorde con las necesidades urbanísticas del barrio así como para dar cumplimiento a lo solicitado por sus propietarios.

Todo ello configura una UE con una extensión total de 9.645,42 m²s.

El criterio seguido para la redacción de este PRI ha sido el lograr un conjunto urbanístico que responda a las necesidades actuales, y que constituya una unidad funcional bien integrada y conectada, cumpliendo las exigencias actuales, sin perjuicio de su cambio de calificación, habiendo adquirido la administración los terrenos públicos necesarios para la implantación de las dotaciones existentes en la zona así como habiendo recibido las obras de urbanización ya ejecutadas.

La nueva ordenación pormenorizada respeta la red viaria de la ordenación estructural dando mejor acceso a las distintas manzanas incluidas dentro del ámbito del Plan de Reforma Interior, incluye nuevo viario interior y aumenta las dotaciones públicas de zona verde respecto a las que vienen definidas en el PGOU.

Lo anteriormente dicho, y el respeto a las disposiciones del Plan General, garantiza que la alternativa escogida constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

Como primera aproximación a la propuesta que en esta memoria se pretende justificar, se transcribe a continuación las tablas de superficies y porcentajes del Plan de Reforma Interior. Son las siguientes:

SECTOR PRI (Nueva Ordenación)

SUELO PRIVADO

Zona edificable A:.....	2.586,48 m ² S
Patio interior manzana A:.....	1.053,21 m ² S
Zona edificable B:	1.290,61 m ² S
Total suelo privado:.....	4.930,30 m ² S

SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (SD)

Red viaria RV+AV:.....	1.379,63 m ² S
Total suelo dotacional no viario, Zona Verde:.....	3.335,49 m ² S
Total suelo dotacional público:.....	4.715,12 m ² S

SUPERFICIE TOTAL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA:.....9.645,42 m²S

Como conclusión podemos indicar como principales objetivos que justifican la mejora de la Ordenación contenida en el PGOU de Valencia y por ello la elaboración de este Plan de Reforma Interior, los siguientes:

- Eliminación de una zona industrial en la actualidad fuera de contexto, rodeada de colegios y enclavado en un barrio residencial.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia de nueva parcela de zona verde de 3.335,49 m²S incluida en el sector con motivo de la nueva ordenación y no establecida por el PGOU, ampliando las dotaciones iniciales previstas para el barrio.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento de Valencia de nuevo vial de 1.379,63 m²S de superficie incluido en el sector con motivo de la nueva ordenación y no establecido por el PGOU, ampliando las dotaciones iniciales previstas para el barrio.
- Apertura de las calles Rio Segre y Gayano Lluch en su integridad en la medida en que los extremos de las mismas no quedaban debidamente conectados con un elemento dotacional.
- Urbanización del sector dotándolo de las infraestructuras necesarias de forma conjunta y única, dotando de los servicios necesarios a las manzanas edificables y mejorando su ordenación.

Con todo ello se logra una mejora de la ordenación prevista en el planeamiento vigente.

2.2. Adecuación en su mayor parte a la Ordenación Estructural.

La realización del Plan de Reforma Interior Modificativo viene supeditada a reglamentaciones de orden superior a dos niveles:

- Cumplimiento de la legislación urbanística de aplicación y de los reglamentos que la desarrollan.
- Cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, con alteración de las mismas en la medida en que sea legalmente posible.

Las determinaciones urbanísticas que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia establece sobre los terrenos objeto de este Plan de Reforma Interior, vienen recogidas en la Memoria Informativa y en los Planos de Información del presente documento.

Como se puede comprobar el presente Plan de Reforma Interior modifica la Zona de Calificación para los terrenos –pasando de IND-1 a Residencial ENS-.

A nivel de infraestructuras viarias y de equipamiento no hay modificaciones.

2.3. Cumplimiento de los Criterios de Recalificación a Uso Residencial de Enclaves Terciarios o Industriales.

Este Plan de Reforma Interior viene a legalizar la misma ordenación que se estableció en el PAI previamente tramitado y que fue anulado por Sentencia judicial.

El aspecto urbanístico más importante es el cambio de Zona de Calificación –uso genérico- que se gestionó en base los criterios del acuerdo plenario de 30 de abril de 2004.

Dada la importancia de este aspecto en la ordenación reproducimos los aspectos fundamentales de estos criterios, dejando claro que en este momento ya están superados dado que la gestión de la zona se realizó en su momento y ya no tiene razón de ser en el presente documento de planeamiento.

Los aspectos que se cumplieron en su momento fueron:

2.3.1. “Posibilidad de cambio de calificación en suelo urbano para enclaves que el Plan General tiene calificados como Industriales o Terciarios a Residencial”.

Tal y como se ha destacado los terrenos sobre los que se opera tienen en la actualidad conforme a PGOU de Valencia la calificación de IND 1 y se pretende modificarla por la ENSANCHE (ENS-1).

2.3.2. “Mejora de calidad urbana por proponer uso residencial más acorde con el entorno y mejora de la ordenación respecto de la anterior”.

Dicho requisito queda cumplido en la medida en que proponemos un uso residencial acorde con las necesidades del entorno, un trazado más ordenado del viario con la creación de un nuevo vial de 1.379,63 m²s y una mayor superficie de dotaciones con creación de una nueva zona verde de 3.335,49 m²s.

2.3.3. “Cesión de suelo dotacional público con superficie equivalente al número total de metros de techo edificable residencial resultante de la recalificación (1 m²Sdotacional/1 m²tresidencial ó 0.5 m²Sdotacional/1 m²tresidencial)”.

El aprovechamiento objetivo dentro del ámbito delimitado es de 25.431,63 m²t , al haberse excluido expresamente el uso residencial en planta baja (apartado 2.5.1. de la ficha de planeamiento de este documento) la edificabilidad residencial total del PRI es de 21.554,54 m²t.

Dado que se compromete a la realización de VPO, la cesión obligatoria de suelo dotacional es el resultado de multiplicar la edificabilidad residencial de 21.554,54 m²t

residencial por 0,5 m²s dotacional/m²t residencial, es decir, hay que ceder 10.777,27 m²s dotacional.

De los 10.777,27 m²s de uso dotacional totales a ceder descontamos los 4.715,12 m²s que el programa crea y cuyas nuevas dotaciones no se obtendrían en el supuesto de desarrollar la ordenación industrial vigente mediante actuaciones aisladas, por lo que quedan 6.062,15 m²s de uso dotacional pendientes de cesión.

Este resto se obtuvo por cesión gratuita de 2.972,25 m²s de uso dotacional y el resto, es decir, 3.089,90 m²s mediante su equivalente en metálico.

- a).- Cesión en terrenos

Se otorgó dentro de los plazos previstos por el municipio, escritura pública de cesión a favor del Ayuntamiento de Valencia, de la finca registral 2.161 del Registro de la propiedad de Valencia 15 de una parcela situada en el término de Valencia, de 2972,25 m²s de uso dotacional en el polígono fiscal 7-B, este polígono tiene el mismo valor fiscal por metro que el 15-A que es donde están los terrenos incluidos dentro del programa, por lo que no corresponde la aplicación de ningún coeficiente corrector o ponderador de metros entre un polígono y otro.

Se adjunta a continuación plano de situación de la parcela cedida.



PLANO DE SITUACION: PARCELA A CEDER (Apartado 2.3.3 de este Documento)

b) Pago en metálico.-

La zona objeto de recalificación está incluida en el polígono fiscal 15-A al que corresponde un valor unitario de suelo dotacional de 53,91 €/m²s según la relación de los valores unitarios de los tramos verde público-red viaria en los polígonos de valoración en que se encuentra dividido el municipio de Valencia, según la ponencia de 1.997, modificada en 1.999 y 2.000. La fórmula de cálculo que corresponde aplicar es la siguiente:

$$(\text{Cesión de suelo} \times \text{VU actualizado}) \times 1,20 = x \text{ Euros}$$

La actualización del valor unitario se hace mediante la aplicación del coeficiente de actualización C, que a fecha de hoy tiene un valor de 1,4517. Por lo tanto,

$$(3.089,90 \text{ m}^2\text{s} \times 53,91 \text{ €/ m}^2\text{s} \times 1,4517) \times 1,20 = 290.182,92 \text{ €}$$

De donde obtenemos que el equivalente en metálico sustitutivo de la cesión dotacional obligatoria de 3.089,90 m²s es de 290.182,92 €, que se abonará en los plazos previstos por el municipio.

2.3.4. “No incremento potencial superior a mil habitantes”.

Continuando con lo establecido en el apartado anterior se considera que no se sobrepasan los 1000 habitantes. Sin perjuicio de ello, en el sector y con motivo de la nueva ordenación se crea una zona verde de 3.335,49 m²s.

2.4. Resumen de edificabilidades según PGOU y Propuesta.

En lo que respecta a su parte normativa el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia no establece un Área de Reparto para el Sector que se propone, sino que califica terrenos objeto de desarrollo conforme a las siguientes extensiones:

EDIFICABILIDAD PGOU

Techo edificable:.....	22.682,26 m ² t
Uso Industrial:.....	22.682,26 m ² t
Parcelas Edificables:.....	9.450,94 m ² s
Suelo Dotacional:.....	203.41 m²s

Se establece una edificabilidad en función de las respectivas manzanas donde queda enclavado el uso industrial previsto. El PRI en base a dichos criterios y con motivo del cambio de calificación resulta el siguiente resumen numérico:

EDIFICABILIDAD P.R.I.

Techo edificable:.....	25.431,63 m ² t
Uso Residencial:.....	21.554,54 m ² t.
Uso Terciario en planta baja:.....	3.877,09 m ² t
Parcelas Edificables:.....	4.930,30 m ² s
Suelo dotacional:.....	4.715,12 m ² s

El PRI respecto al PGOU genera un aumento de dotaciones de 4.511,71 m²s, una disminución de las parcelas edificables en la misma cantidad (4.511,71 m²s) y un ligero aumento de la edificabilidad que se cuantifica, entre terciario y residencial, en 2.749,37 m²t. La edificabilidad de uso terciario es la correspondiente a las plantas bajas de los edificios residenciales que no podrán destinarse por exclusión expresa a uso residencial para viviendas.

Todo ello según las superficies detalladas siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES (Apartado 2.4 de este Documento)

SUPERFICIE UE	9.645,42		
DOTACIONES			
Red Viaria	1.379,63		
Zona Verde	3.335,49		
TOTAL dotaciones	4.715,12		
PARCELAS EDIFICABLES (m²s)			
	Solar A	Solar B	TOTAL
Solar	2.586,48	1.290,61	3.877,09
Patio privado interior	1.053,21		1.053,34
TOTAL por solares	3.639,69	1.290,61	4.930,43
EDIFICABILIDAD y USOS (m²t)			
	Bloque A	Bloque B	
Viviendas en plantas altas	14.555,20	6.999,34	
Terciario en Planta baja y zaguanes	2.586,48	1.290,61	
TOTAL por bloques	17.141,68	8.289,95	
OTROS DATOS			
Edificabilidad Residencial	21.554,54		
Edificabilidad Terciario en planta baja	3.877,09		
Total Edificabilidad	25.431,63		
Aprovechamiento Tipo	2,6367		
Incremento Edificabilidad PRI respecto PGOU	2.749,37		

2.5. Fichas de planeamiento y gestión

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa urbanística vigente se especifica a continuación, como resultará a la vista de todo lo indicado, la nueva ficha de Planeamiento y Gestión del Plan de Reforma Interior. Como puede comprobarse se adecua a lo modificado mediante el presente documento en cuanto a la nueva calificación prevista para el suelo incluido en el mismo, siendo esta ficha -como documentos integrantes del planeamiento de desarrollo- una consecuencia de las determinaciones fijadas por el Plan.

2.5.1. Ficha de Planeamiento

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Clase de Suelo: Urbano

Sector: Residencial, con terciario.

Denominación: Pedro Cabanes, Camino de Moncada, Zamora, Domingo Gómez

PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD

Superficie del sector::..... 9.645,42 m²s.

Edificabilidad Bruta:..... 25.431,63 m²t.

IEB:.....2,6367 m²t/m²s

Edificabilidad Residencial:21.554,54 m²t

IER:..... 2,2347 m²t/m²s

USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES

Uso Dominante:.....Residencial ENSANCHE-1

Usos Compatibles:.....Terciario en planta baja

Usos Prohibidos:.....Residencial en planta baja, Industrial y Grandes Superficies Comerciales.

ZONIFICACION (art.27 LOTUP):.....Alta Densidad (>60 vivs/Ha)

ESTIMACION APROX DE POBLACION (art.29 LOTUP):540 habitantes
(Con una oscilación para población mínima y máxima de un 15% sobre el número de habitantes indicado)

DOTACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL:.....No proceden al no tratarse de un Plan General (art. 24.3 LOTUP).

NECESIDADES FUNCIONALES BASICAS (servicios básicos): Toda vez que se trata de una zona totalmente consolidada del casco urbano, las necesidades de los distintos servicios están cubiertas con las conexiones a las redes generales de los mismos.

SOSTENIBILIDAD ECONOMICA (art.30 LOTUP): Al tratarse de una zona consolidada del casco urbano de la población el impacto de la actuación en las haciendas públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias es inexistente.

VIVIENDAS PROTEGIDAS (art. 33 LOTUP):.....>10% del incremento de edificabilidad residencial generado.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (art. 36.4 LOTUP): El presente Plan actúa sobre una zona que supera el m²t/m²s, manteniendo, para el uso residencial, la densidad media de la zona donde se ubica sin superarla.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA (art. 40.3 LOTUP): Se justificó en el PAI correspondiente que fue el origen del presente documento y su propia ejecución garantiza su viabilidad.

2.6. Descripción de la ordenación

El Plan de Reforma Interior respeta la clasificación prevista de suelo URBANO en el planeamiento vigente, alterando la Calificación y la ordenación pormenorizada.

Se establecen dos categorías fundamentales: suelo dotacional público, sujeto a las cesiones definidas en nuestra legislación urbanística, y el suelo privado para el que se regula la edificabilidad mediante la delimitación de parcelas, ordenación de volúmenes y ordenanzas de la edificación que le son de aplicación con diferenciación de las terciarias de las residenciales, tal y como consta en los planos de ordenación.

El suelo dotacional público corresponde a la red viaria y zona verde grafiadas en los planos que se adjuntan.

El resto del Plan se destina al aprovechamiento lucrativo para uso privado. Todo ello con alteración de la ordenación pormenorizada prevista por el Plan General de Ordenación Urbana sin alterar el viario estructural que da acceso al mismo. Se alteran las alineaciones y rasantes donde se sitúa la edificabilidad permitida.

La configuración de las nuevas parcelas edificables responde a criterios de racionalidad, prolongando la C/ Río Segre y Gayano Lluch hasta la conexión con los nuevos suelos dotacionales. La edificación residencial la ubicamos en dos manzanas, dejando el terciario en la planta baja de las edificaciones.

Respecto de la Estación de Servicio existente, queda fuera del ámbito delimitado por este Plan de Reforma Interior, respetando los criterios establecidos para este tipo de edificaciones, en la normativa municipal vigente

2.7. Documentación adicional.

Se trata de un Plan de Reforma Interior Modificativo cuyo **único elemento estructural modificado es la Zona de Calificación de los terrenos**, teniendo presente que en el municipio de Valencia estas Zonas de Calificación forman parte de la ordenación estructural.

2.7.1. Justificación detallada de la reforma pretendida en relación con el terreno afectado con el conjunto del sector y con el entorno inmediato.

Dicha justificación se contiene en el punto 1 de la presente Memoria con los factores que se detallan en el mismo y de los que se puede destacar como elementos más determinantes de la misma los siguientes:

- Generación de un uso más acorde con el entorno, enlazando áreas residenciales.
- Claridad del trazado viario propuesto, apertura y urbanización y cesión de jardín o zona verde.

2.7.2. Planos de ordenación pormenorizada del sector y sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación contemplada en su contexto espacial más amplio.

Los planos que se adjuntan al presente documento contienen la ordenación pormenorizada y la delimitación de la Unidad de Ejecución incluyendo su conexión con sus inmediaciones mostrando así, de manera gráfica, la mejora de la ordenación con el desarrollo único de la misma y adaptación a las necesidades de la nueva calificación residencial y terciaria.

2.7.3. Variaciones en la red primaria o estructural.

No hay variaciones en la red primaria o estructural viaria en la medida en que se respetan los viarios estructurales de la Avda. Juan XXIII y Camino de Moncada.

2.7.4. Reclasificación de suelo no urbanizable.

La modificación proyectada no reclasifica suelo urbanizable de ahí la innecesariedad de tener que presentar un estudio de impacto ambiental.

2.7.5. Documento de refundición.

La modificación que se pretende establece como nuevas determinaciones el cambio de calificación, alteración de la ordenación pormenorizada y la delimitación de una Unidad de Ejecución. Entre los planos que se adjuntan al presente documento se recogen la ordenación actual del ámbito delimitado que se modifica y la de los adyacentes en que se mantiene, así como las manzanas afectadas y la nueva ordenación que se pretende.

En las Normas Urbanísticas que se contienen en el presente se indica las que se mantienen vigentes, las que son objeto de derogación y las que son de aplicación. La comparativa entre las antiguas y las nuevas superficies dentro del sector delimitado es la siguiente:

	ANTIGUO ENCLAVE INDUSTRIAL	NUEVO ENCLAVE RESIDENCIAL
Zona Verde (ZV)	0 m ²	3.335,49 m ²
Viales y Aparcamientos (ZV+AV)	203,41 m ²	1.379,63 m ²
Parcelas Edificables (ED)	9.450,94 m ² s	4.930,30 m ² s
Equipamientos (ED)	0 m ² s	0 m ² s
Edificabilidad (ID)	2,4 m ² /m ² s	2,6367 m ² /m ² s

Se cumple por tanto el mantenimiento del índice dotacional público en la zona justificado en base al incremento de edificabilidad con la siguiente fórmula:

$$ISD_{\text{nuevo}} / IEB_{\text{nuevo}} > ISD_{\text{antiguo}} / IEB_{\text{antiguo}}$$

$$4.715,12 / 25.431,63 > 203,41 / 22.682,26$$

$$0,185 > 0,009$$

Por lo demás, como se indicará se mantiene en vigor la totalidad de lo previsto en el PGOU de Valencia.

2.8. Régimen del PRI y Reparto de Beneficios y Cargas.

2.8.1. Delimitación del Área de Reparto.

Nos encontramos ante una única área de reparto, de acuerdo con lo previsto por la legislación urbanística vigente.

2.8.2. Delimitación de Unidad de Ejecución.

La gestión del Plan de Reforma Interior se realizó como desarrollo del PAI que fue totalmente gestionado y ejecutado antes de ser anulado por Sentencia Judicial. Por lo tanto en la actualidad no se requiere ningún tipo de gestión al estar la misma concluida en su totalidad, habiéndose producido la reparcelación del ámbito con la inscripción registral de las parcelas resultantes de la misma.

Los datos de la UNIDAD DE EJECUCIÓN son los siguientes:

SUPERFICIES DE UNIDAD DE EJECUCIÓN PRI DE MEJORA

Sup. Total Unidad de Ejecución:.....	1 9.645,42 m ²
Sup. con aprovechamiento:.....	9.645,42 m ²
Parcelas de Uso Privado:.....	4.930,30 m ²
Suelo Dotacional Público:.....	4.715,12 m ²
Red Viaria y Aparcamientos:.....	1.379,63 m ² .
Zona Verde:.....	3.335,49 m ²

CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DELIMITADA CON BENEFICIOS Y CARGAS

SUPERFICIE m ² :.....	9.645,42 m ²
DOTACIONES m ² :.....	4.715,12 m ²
AP. OBJETIVO m ² t:.....	25.431,63 m ² t
SUPERFIC PARCELAS PRIVADAS:.....	4.930,30 m ²
AP. MEDIO UNIDAD m ² t/m ² s:.....	2,6367 m ² t/m ² s

Las condiciones de integración y conexión de la Unidad de Ejecución ya fueron realizadas estando el ámbito en la actualidad totalmente conectado a las redes de infraestructuras de servicios y viaria de la ciudad.

2.9. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos fijados por la normativa vigente.

Este PRI afecta a SUELO URBANO por lo que el cumplimiento de estándares dotacionales no opera en este ámbito.

De cualquier forma los 21.554 m²t residencial supondrían aprox. 216 viviendas lo que aplicado a un estándar de 2,15 hab/viv suponen un total de 464 nuevos habitantes.

Aplicando el estándar de zonas verdes de 5 m²/hab (art. 24.1.c) de la LOTUP) harían necesaria una superficie de 2.320 m² de zona verde. Asimismo el art. 36.2.a) de la LOTUP, establece un estándar de zonas verdes para suelos urbanizables de 15 m² de superficie cada 100 m² edificables residenciales. En este caso este estándar supone una superficie mínima de 3.233 m².

La ordenación del PRI establece un total de 3.335,49 m² de zonas verdes quedando superado ampliamente ambos estándares.

3. NORMAS URBANISTICAS

Se respetan las previstas en el PGOU de Valencia, alterándose únicamente con el presente PRI las que se detallan a continuación.

3.1. No aplicación de las normas urbanísticas de suelo industrial.

La normativa que era de aplicación a las parcelas que son objeto de alteración son las relativas en cuanto a la calificación de IND 1 del PGOU de Valencia. Con motivo de la desaparición de dicha calificación ya no les serán de aplicación.

3.2. Aplicación de las normas urbanísticas de residencial.

Por la introducción de la calificación RESIDENCIAL y en lo que respecta a las parcelas previstas para dicho uso les será de aplicación la normativa de ENSANCHE (ENS-1) que se contiene en las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Se impone la obligación de destinar las plantas bajas de las edificaciones resultantes del PRI a usos terciarios, excluyendo expresamente el uso residencial en planta baja.

Se impone la obligación de realizar en parcela privada una reserva de aparcamiento adicional del 50% de la reserva obligatoria, es decir 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda o bien que se ejecute un aparcamiento subterráneo bajo el espacio libre siempre y cuando la entrada y salida de vehículos se ubique en los edificios de nueva planta evitando disminuir el ámbito del espacio libre.

4. CATALOGO DE BIENES

Dentro del ámbito del PRI y conforme a las previsiones del PGOU de Valencia no existen elementos protegidos de ahí que no se realice determinaciones sobre los mismos.

5. MODIFICACIONES REALIZADAS

5.1. Contenido:

Las modificaciones producidas, respecto al PGOU, son las siguientes:

- La delimitación de un nuevo ámbito de planeamiento.
- La Zona de Calificación correspondiente al ámbito pasando de IND-1 (industrial) a Residencial Ensanche (ENS-1), con determinación de su intensidad de uso, su aprovechamiento medio y delimitación de área de reparto y Unidad de Ejecución.
- La fijación de condiciones de conexión e integración del nuevo sector en su contexto territorial.

5.2. Determinaciones:

5.2.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.-

El modelo que se propone de uso residencial conforma con el resto de suelo colindante una unidad territorial de desarrollo coherente, desde el punto de vista de la Ordenación del Territorio, estando conformado por importantes vías de comunicación ejecutadas, que se respetan en su integridad.

5.2.2. Clasificación del Suelo.

Se respeta la clasificación de URBANO. La propuesta de planeamiento de este documento, se realiza con objeto de legalizar la ordenación ya ejecutada con un PAI anterior que ha sido anulado por Sentencia Judicial firme.

5.2.3. Delimitación del Sector.

El Plan de Reforma Interior conforma un único ámbito de planeamiento.

Se trata de un ámbito con una superficie de 9.645,42 m². Se han respetado los criterios previstos en el PGOU de Valencia a la hora de estructurar la utilización urbanística del territorio de conformidad con la legislación vigente, evitando dejar espacios residuales inutilizables con los elementos territoriales relevantes del entorno.

Aunque no definida como tal la Ordenación Estructural del Planeamiento de Valencia por tratarse de un planeamiento no adaptado, los elementos estructurales quedan respetados, siendo básicamente los ejes viarios del Camino de Moncada y Avda. Juan XXIII.

5.2.4. Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

No hay en el ámbito propuesto bienes de dominio público no municipal.

5.2.5. Establecimiento del área de reparto y determinación del aprovechamiento tipo.

Para el presente ámbito se establece un Área de Reparto para los terrenos incluidos en él.

El ámbito recoge una sola unidad de ejecución con área de reparto que viene establecida para toda ella con un mismo aprovechamiento tipo.

Independientemente de ello todos los elementos de cesión obligatoria han sido cedidos siendo ya propiedad municipal, y todos los elementos de urbanización necesarios han sido urbanizados y recibidos por la Administración municipal.

La delimitación del Área de Reparto viene por tanto determinada por la unidad de ejecución delimitada aunque su gestión y ejecución ha sido ya concluida.

5.2.6. Directrices y condiciones objetivas de conexión e integración para la programación de actuaciones integradas. Secuencia del desarrollo territorial. Delimitación de unidades de ejecución.

En el presente PRI de Mejora se ha previsto una sola Unidad de Ejecución, con las características indicadas en la memoria.

5.2.7. Expresión de los objetivos a considerar en la redacción del Plan de Reforma Interior, indicando el coeficiente de máxima edificabilidad.

Además de las determinaciones ya previstas en este documento y que tienen repercusión en la ordenación ya ejecutada, se establecen estas otras directrices de ordenación:

- El Coeficiente de máxima edificabilidad bruta será de 2,6367 m²t/m²s.

5.2.8. Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.

No se prevé el establecimiento de centros cívicos o de actividades susceptibles de generar tránsito intenso en el ámbito delimitado.

5.2.9. Delimitación de una red primaria o estructural de reservas de terrenos de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Se respeta y mantiene la vigente red estructural establecida en el PGOU de Valencia.

Valencia, Enero 2015

El Jefe del Servicio
de Planeamiento

La Directora General de
Ordenación Urbanística

Fdo: Fernando Belenguer Mula

Fdo: Florentina Pedrero Gil

6. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 6.1. Situación.
- 6.2. Topográfico del Terreno. Estado actual.
- 6.3. Clasificación del suelo según P.G.O.U. vigente.

7. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- 7.1. Delimitación del ámbito del PRI.
- 7.2. Calificación y Usos.
- 7.3. Alineaciones y Rasantes.
- 7.4. Edificabilidades.